

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

16 mars 2004

PROJET DE LOI

**modifiant la loi du 9 juillet 1971
réglementant la construction d'habitations
et la vente d'habitations à construire ou
en voie de construction et la loi du
20 février 1939 sur la protection du titre
et de la profession d'architecte**

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT
N° 36.519/1

Document précédent :

Doc 51 **0638/ (2003/2004)** :

- 001 : Projet transmis par le Sénat sous la législature précédente et relevé de caducité.
002 : Amendements.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

16 maart 2004

WETSONTWERP

**tot wijziging van de wet van 9 juli 1971
tot regeling van de woningbouw en
de verkoop van te bouwen of in aanbouw
zijnde woningen en de wet van 20 februari
1939 op de bescherming van de titel en
van het beroep van architect**

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE
NR. 36.519/1

Voorgaand document :

Doc 51 **0638/ (2003/2004)** :

- 001 : Ontwerp overgezonden door de Senaat tijdens de vorige zittingsperiode en van verval ontheven.
002 : Amendementen.

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>VLAAMS BLOK</i>	: Vlaams Blok
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>
<i>DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>	<i>DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>
<i>QRVA : Questions et Réponses écrites</i>	<i>QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>
<i>CRIV : Compte Rendu Intégral, avec à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (sur papier blanc, avec les annexes)</i>	<i>CRIV : Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (op wit papier, bevat ook de bijlagen)</i>
<i>CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (sur papier vert)</i>	<i>CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (op groen papier)</i>
<i>CRABV : Compte Rendu Analytique (sur papier bleu)</i>	<i>CRABV : Beknopt Verslag (op blauw papier)</i>
<i>PLEN : Séance plénière (couverture blanche)</i>	<i>PLEN : Plenum (witte kaft)</i>
<i>COM : Réunion de commission (couverture beige)</i>	<i>COM : Commissievergadering (beige kaft)</i>

<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>	<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>
<i>Commandes :</i>	<i>Bestellingen :</i>
<i>Place de la Nation 2</i>	<i>Natieplein 2</i>
<i>1008 Bruxelles</i>	<i>1008 Brussel</i>
<i>Tél. : 02/ 549 81 60</i>	<i>Tel. : 02/ 549 81 60</i>
<i>Fax : 02/549 82 74</i>	<i>Fax : 02/549 82 74</i>
<i>www.laChambre.be</i>	<i>www.deKamer.be</i>
<i>e-mail : publications@laChambre.be</i>	<i>e-mail : publicaties@deKamer.be</i>

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, première chambre, saisi par le Président du Chambre, le 5 février 2004, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un projet de loi «modifiant la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte» et amendements, a donné le 26 février 2004 l'avis suivant:

PORTÉE DU PROJET DE LOI ET DES AMENDEMENTS

1. Le projet de loi ⁽¹⁾ soumis pour avis tend à insérer un article 1^{er} bis dans la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (article 2 du projet).

L'article 1^{er} bis, en projet, dispose notamment qu'un engagement à construire une maison ne peut, à peine de nullité, être contracté par l'acheteur à l'égard du vendeur du terrain ou d'un tiers désigné ou à désigner par celui-ci, qu'au plus tôt après la passation de l'acte authentique relatif au sol. L'acheteur peut invoquer la nullité au plus tard un mois après la passation de l'acte authentique. En outre, une procédure d'évaluation annuelle est prévue en ce qui concerne l'application de l'article 1^{er} bis, en projet. Par ailleurs, il est prévu que l'article en projet n'est pas applicable «dans le cadre de la construction d'habitations groupées et de logements sociaux soumis au permis d'urbanisme au sens de la réglementation régionale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire» et n'est pas non plus applicable «aux contrats conclus par les pouvoirs publics ou par les personnes morales créées par les pouvoirs publics ou dans lesquelles ces derniers détiennent une participation».

D'autre part, le projet entend modifier l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, relatif à la collaboration obligatoire d'un architecte à l'établissement des plans et au contrôle de l'exécution des travaux (article 3 du projet). La modification en projet implique que la référence à la notion de «particuliers» est remplacée par une référence à la notion de «personnes physiques ou personnes morales de droit privé ou de droit public».

L'article 4 du projet règle l'entrée en vigueur de l'article 1^{er} bis, en projet, de la loi du 9 juillet 1971.

2. Les amendements soumis pour avis ⁽²⁾ concernent exclusivement l'article 1^{er} bis, en projet, de la loi du 9 juillet 1971, dont les principales dispositions sont rappelées sous 1 (amendements n^{os} 1 à 5), ainsi que le règlement de son entrée en vigueur (amendement n^o 6).

⁽¹⁾ Doc. parl., Chambre, DOC 51 0638/001.

⁽²⁾ Doc. parl., Chambre, DOC 51 0638/002.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, op 5 februari 2004 door de Voorzitter van de Kamer verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een ontwerp van wet «tot wijziging van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect» en amendementen, heeft op 26 februari 2004 het volgende advies gegeven:

STREKKING VAN HET ONTWERP VAN WET EN DE AMENDEMENTEN

1. Het om advies voorgelegde ontwerp van wet ⁽¹⁾ strekt ertoe in de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, een artikel 1 bis in te voegen (artikel 2 van het ontwerp).

In het ontworpen artikel 1 bis wordt onder meer bepaald dat een verbintenis om een huis te bouwen door de koper ten aanzien van de verkoper van de grond of een door hem aangewezen of aan te wijzen derde, op straffe van nietigheid, ten vroegste mag worden aangegaan na het verlijden van de authentieke akte met betrekking tot de grond. De koper kan de nietigheid inroepen tot uiterlijk een maand na het verlijden van de authentieke akte. Voorts wordt in een jaarlijkse evaluatieprocedure voorzien met betrekking tot de toepassing van het ontworpen artikel 1 bis. Tevens wordt bepaald dat het ontworpen artikel niet van toepassing is «in het kader van de bouw van groeps-woningen en sociale woningen onderworpen aan een bouwvergunning in de zin van de regionale reglementering inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening» en dat het evenmin van toepassing is «op de overeenkomsten gesloten door de overheid of door de rechtspersonen die zij opricht of waarin zij participeert».

Daarnaast beoogt het ontwerp een wijziging aan te brengen in artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, dat betrekking heeft op de verplichte medewerking van een architect voor het opmaken van de plannen en op de controle op de uitvoering van de werken (artikel 3 van het ontwerp). De ontworpen wijziging houdt in dat de verwijzing naar het begrip «particulieren» wordt vervangen door een verwijzing naar het begrip «natuurlijke of de privaat- of publiekrechtelijke rechtspersonen».

Artikel 4 van het ontwerp regelt de inwerkingtreding van het ontworpen artikel 1 bis van de wet van 9 juli 1971.

2. De om advies voorgelegde amendementen ⁽²⁾ betreffen uitsluitend het ontworpen artikel 1 bis van de wet van 9 juli 1971, waarvan de voornaamste bepalingen onder 1 zijn geschetst (amendementen nrs 1 tot 5), en de regeling van inwerkingtreding ervan (amendement nr. 6).

⁽¹⁾ Parl. St., Kamer, DOC 51 0638/001.

⁽²⁾ Parl. St., Kamer, DOC 51 0638/002.

COMPÉTENCE DE L'AUTORITÉ FÉDÉRALE

L'article 1^{er} *bis*, en projet, de la loi du 9 juillet 1971 et les amendements y relatifs ne règlent pas une question de logement, qui est de la compétence des régions en application de l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, mais, au contraire, la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, qui doivent être réputées relever de la compétence de l'autorité fédérale⁽³⁾. La modification, en projet, de la loi du 20 février 1939 entre également dans la sphère de compétence fédérale.

EXAMEN DU PROJET DE LOI

Article 2

1. L'article 1^{er} *bis*, § 2, en projet, de la loi du 9 juillet 1971 prévoit que tout acte de vente authentique d'une parcelle de terrain doit mentionner explicitement le texte de l'article 1^{er} *bis*, § 1^{er}, en projet.

Étant donné que l'article 7 de la loi précitée comporte déjà une disposition relative aux mentions des conventions, visées à l'article 1^{er} de la loi, qui doivent figurer dans «un alinéa distinct et en caractères différents et gras»⁽⁴⁾, la cohérence et, partant, la lisibilité de la loi, y gagneraient si l'article 1^{er} *bis*, § 2, en projet, était intégré dans l'article 7 de la loi.

2. L'article 1^{er} *bis*, § 3, en projet, se réfère au mois «de l'entrée en vigueur de la loi». Étant donné que ce n'est pas l'entrée en vigueur de la loi du 9 juillet 1971 qui semble être visée, il y aura lieu de faire référence dans la disposition en projet au mois «de l'entrée en vigueur du présent article».

3.1. L'article 1^{er} *bis*, § 4, en projet, dispose que l'article n'est pas applicable «dans le cadre de la construction d'habitations groupées et de logement sociaux soumis au permis d'urbanisme au sens de la réglementation régionale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire».

Pour définir une exemption à un régime, la sécurité juridique exige d'utiliser des notions dont la portée est délimitée avec suffisamment de précision. L'article 1^{er} *bis*, § 4, en projet, ne satisfait pas à cette exigence. C'est ainsi que cette disposition fait mention de la construction d'«habitations groupées» sans pour

⁽³⁾ À propos de la compétence de l'autorité fédérale concernant la loi du 9 juillet 1971, voir notamment B. Hubeau, V° «Huisvesting», dans G. Van haegendoren et B. Seutin (éd.), De bevoegdheidsverdeling in het federale België, tome 2, Bruges, La Charte, 1999, 61; voir, d'une manière plus générale, concernant la compétence des régions en matière de logement : J. Velaers, De Grondwet en de Raad van State, afdeling Wetgeving, Anvers-Apeldoorn, Maklu, 1999, 742 et s.

⁽⁴⁾ Article 7, alinéa 2, de la loi du 9 juillet 1971.

BEVOEGDHEID VAN DE FEDERALE OVERHEID

Het ontworpen artikel 1*bis* van de wet van 9 juli 1971 en de erop betrekking hebbende amendementen regelen geen aanleg van huisvesting, waarvoor de gewesten bevoegd zijn met toepassing van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, doch regelen integendeel de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, welke regeling moet worden geacht tot de bevoegdheid van de federale overheid te behoren⁽³⁾. Ook de ontworpen wijziging van de wet van 20 februari 1939 valt in de federale bevoegdheidssfeer in te passen.

ONDERZOEK VAN HET ONTWERP VAN WET

Artikel 2

1. Het ontworpen artikel 1*bis*, § 2, van de wet van 9 juli 1971 bepaalt dat elke authentieke verkoopakte van een perceel grond letterlijk de tekst van het ontworpen artikel 1*bis*, § 1, dient te vermelden.

Aangezien in artikel 7 van de voornoemde wet reeds een bepaling voorkomt waarin wordt voorgeschreven wat in de overeenkomsten, bedoeld in artikel 1 van de wet, moet worden vermeld «in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens»⁽⁴⁾, zou het de coherentie en derhalve de leesbaarheid van de wet ten goede komen indien het bepaalde in het ontworpen artikel 1*bis*, § 2, zou worden geïntegreerd in artikel 7 van de wet.

2. In het ontworpen artikel 1*bis*, § 3, wordt gerefereerd aan de maand «waarin de wet in werking is getreden». Aangezien niet de inwerkingtreding van de wet van 9 juli 1971 lijkt te zijn bedoeld, dient in de ontworpen bepaling te worden verwezen naar de maand «waarin dit artikel in werking is getreden».

3.1. Het ontworpen artikel 1*bis*, § 4, bepaalt dat het artikel niet van toepassing is «in het kader van de bouw van groeps- en sociale woningen onderworpen aan een bouwvergunning in de zin van de regionale reglementering inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening».

De rechtszekerheid noopt ertoe om, bij het omschrijven van een vrijstelling van een regeling, gebruik te maken van begrippen met een voldoende nauwkeurig afgebakende betekenis. Het ontworpen artikel 1*bis*, § 4, beantwoordt niet aan dat vereiste.

⁽³⁾ In verband met de bevoegdheid van de federale overheid m.b.t. de wet van 9 juli 1971, zie o.m. B. Hubeau, V° «Huisvesting», in G. Van haegendoren en B. Seutin (eds.), De bevoegdheidsverdeling in het federale België, deel 2, Brugge, die Keure, 1999, 61; zie meer algemeen m.b.t. de bevoegdheid van de gewesten inzake huisvesting : J. Velaers, De Grondwet en de Raad van State, afdeling Wetgeving, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 1999, 742 e.v.

⁽⁴⁾ Artikel 7, tweede lid, van de wet van 9 juli 1971.

autant préciser cette notion. La portée de la notion visée n'est toutefois pas cernée au plan juridique. Si l'intention est d'utiliser une notion qui correspond, par exemple, à la notion de «constructions groupées» figurant à l'article 126 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, mieux vaudrait l'exprimer explicitement dans la disposition en projet ⁽⁵⁾.

Par ailleurs, les auteurs du projet tiendront compte du fait que des motifs raisonnablement justifiés doivent fonder la circonstance que les acheteurs d'«habitations groupées» par suite de l'exclusion mentionnée à l'article 1^{er} bis, § 4, en projet, ne bénéficieront pas, à l'égard de la vente couplée, de la même protection que les acheteurs d'autres habitations. Dans la mesure où une telle motivation ferait défaut, la disposition en projet soulèverait de sérieuses questions sur le plan de sa conformité avec le principe constitutionnel d'égalité et de non discrimination.

En ce qui concerne les «logement sociaux», visés à l'article 1^{er} bis, § 4, en projet, le Conseil d'État, section de législation n'aperçoit pas, compte tenu de la définition du champ d'application de la loi du 9 juillet 1971, donnée en son article 2, la nécessité de les exempter de l'application de l'article 1^{er} bis, en projet ⁽⁶⁾.

3.2. Sous réserve des observations formulées sous 3.1 il faut constater qu'il existe une discordance entre le texte français et néerlandais de l'article 1^{er} bis, § 4, en projet, le texte français faisant mention de «permis d'urbanisme» et le texte néerlandais de «bouwvergunning». Le texte néerlandais devrait plutôt faire état, semble-t-il, de «stedenbouwkundige vergunning» et pas de «bouwvergunning».

En outre, il y aura lieu de remplacer dans le texte néerlandais de l'article 1^{er} bis, § 4, en projet, le mot «regionale» par le mot «gewestelijke».

4. Dans le texte néerlandais de l'article 1^{er} bis, § 5, en projet, on écrira «Dit artikel» au lieu de «Onderhavig artikel».

⁽⁵⁾ Si un sens plus large devait être donné à la notion d'«habitations groupées», le champ d'application de l'article 1^{er} bis, en projet, de la loi du 9 juillet 1971 risque d'être restreint de manière disproportionnée.

⁽⁶⁾ L'article 2, alinéa 1^{er}, de la loi du 9 juillet 1971 exclut notamment de l'application de cette loi les conventions conclues par «les sociétés régionales terrienne et du logement et leurs sociétés agréées» (1°) et «les communes et associations intercommunales» (2°). La mention des «logements sociaux» à l'article 1^{er} bis, § 4, en projet, paraît donc superflue.

Zo wordt in die bepaling melding gemaakt van de bouw van «groepswoningen», zonder dat dit begrip nader wordt omschreven. Het betrokken begrip heeft nochtans geen juridisch afgebakende betekenis. Indien het de bedoeling is om een begrip te hanteren dat bijvoorbeeld overeenstemt met het begrip «constructions groupées», in artikel 126 van de Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, zou die bedoeling met zoveel woorden in de ontworpen bepaling tot uitdrukking moeten worden gebracht ⁽⁵⁾.

De stellers van het ontwerp dienen er daarenboven rekening mee te houden dat er een in redelijkheid verantwoorde motivering moet bestaan voor het gegeven dat kopers van «groepswoningen», als gevolg van de uitsluiting die wordt vermeld in het ontworpen artikel 1 bis, § 4, op het vlak van de koppelverkoop niet dezelfde bescherming zullen genieten als de kopers van andere woningen. In zoverre geen dergelijke motivering zou bestaan, doet de ontworpen bepaling ernstige vragen rijzen op het vlak van de verenigbaarheid ervan met het grondwettelijke beginsel van de gelijkheid en de niet-discriminatie.

Wat de in het ontworpen artikel 1 bis, § 4, vermelde «sociale woningen» betreft, ziet de Raad van State, afdeling wetgeving, niet de noodzaak van de vrijstelling van die woningen van de toepassing van het ontworpen artikel 1 bis, rekening houdend met de omschrijving van het toepassingsgebied van de wet van 9 juli 1971 in artikel 2 ervan ⁽⁶⁾.

3.2. Onder voorbehoud van de onder 3.1 geformuleerde opmerkingen, moet worden vastgesteld dat een discordantie bestaat tussen de Nederlandse en de Franse tekst van het ontworpen artikel 1 bis, § 4, waar in de Nederlandse tekst melding wordt gemaakt van een «bouwvergunning» en in de Franse tekst van een «permis d'urbanisme». In de Nederlandse tekst lijkt veeleer melding te moeten worden gemaakt van een «stedenbouwkundige vergunning» en niet van een «bouwvergunning».

Nog in de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 1 bis, § 4, vervange men het woord «regionale» door het woord «gewestelijke».

4. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 1 bis, § 5, schrijf men «Dit artikel» in plaats van «Onderhavig artikel».

⁽⁵⁾ Indien een ruimere betekenis wordt gehecht aan het begrip «groepswoningen», dreigt het toepassingsgebied van het ontworpen artikel 1 bis van de wet van 9 juli 1971 op een onevenredige wijze te worden ingeperkt.

⁽⁶⁾ In artikel 2, eerste lid, van de wet van 9 juli 1971 worden onder meer van de toepassing van die wet uitgesloten de overeenkomsten aangegaan door «de regionale Huisvestings- en Landmaatschappijen en hun erkende maatschappijen» (1°) en «de gemeenten en de intercommunale verenigingen» (2°). De vermelding van «sociale woningen» in het ontworpen artikel 1 bis, § 4, lijkt derhalve overbodig.

Article 3

On écrira à l'article 3 : «..., le mot «particuliers» est chaque fois remplacé par les mots ...».

Article 4

Par analogie avec le texte français, la dernière phrase du texte néerlandais de l'article 4 du projet doit commencer par les mots «Voor die gronden ...».

EXAMEN DES AMENDEMENTS N^{OS} 1 À 6Amendement n° 2

L'amendement n° 2 appelle la même observation que celle qui a été formulée concernant l'article 1^{er}bis, § 2, en projet.

La chambre était composée de

Messieurs

M. VAN DAMME,	président de chambre,
J. BAERT, J. SMETS,	conseillers d'État,
M. RIGAUX,	assesseur de la section de législation,

Madame

G. VERBERCKMOES,	greffier assumé.
------------------	------------------

Le rapport a été présenté par M. R. AERTGEERTS, premier auditeur chef de section.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. M. VAN DAMME.

LE GREFFIER,	LE PRÉSIDENT,
G. VERBERCKMOES	M. VAN DAMME

Artikel 3

Men schrijve in artikel 3 : «..., wordt het woord «particulieren» telkens vervangen door de woorden ...».

Artikel 4

Naar analogie van de Franse tekst, dient de laatste zin van artikel 4 van het ontwerp in de Nederlandse tekst aan te vangen met de woorden «Voor die gronden ...».

ONDERZOEK VAN DE AMENDEMENTEN NRS 1 TOT 6Amendement nr. 2

Bij amendement nr. 2 kan dezelfde opmerking worden gemaakt als die welke is gemaakt bij het ontworpen artikel 1**bis**, § 2.

De kamer was samengesteld uit

de Heren

M. VAN DAMME,	kamervoorzitter,
J. BAERT, J. SMETS,	staatsraden,
M. RIGAUX,	assessor van de afdeling wetgeving,

Mevrouw

G. VERBERCKMOES,	toegevoegd griffier.
------------------	----------------------

Het verslag werd uitgebracht door de H. R. AERTGEERTS, eerste auditeurafdelingshoofd.

DE GRIFFIER,	DE VOORZITTER,
G. VERBERCKMOES	M. VAN DAMME